

Inmobiliario

El arrendador ‘gran tenedor’ de inmuebles residenciales

Comentario a este concepto de ‘gran tenedor’ incorporado por la Ley 13/2023, del Derecho a la Vivienda.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

La letra *k* del artículo 3 de la Ley 13/2023 (vivienda) define *gran tenedor* (de inmuebles urbanos) como «la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa». Ser gran tenedor representa un gravamen contractual y postcontractual para el arrendador, aunque la vivienda no se encuentre sita en «zona de mercado tensionado», como resulta del artículo 10.2 (reformado) de la Ley de Arrendamientos Urbanos,

del nuevo artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (desahucio) y del artículo 46 (reformado) de la Ley 6/2022 (actualización de la renta).

Vamos a desglosar el concepto en alguna medida:

1. «Más de diez» son once, no diez; más de 1500 metros cuadrados son 1501, no 1500. Las cifras son umbrales absolutos, no importa cuán cerca estén las propiedades por arriba o por debajo de estas magnitudes.
2. Si una persona física (o una comunidad matrimonial) habita con sus seis hijos en una vivienda habitual propia que, sumada en metros cuadrados a otra vivienda que destina al alquiler, supera en conjunto los 1500 metros cuadrados, aquélla es gran tenedor de esta vivienda alquilada.

3. De hecho, aquella persona o unidad matrimonial es gran tenedora, ya sólo por el hecho de que la familia habite habitualmente una vivienda de superficie superior a 1500 metros cuadrados. Cualquier otra que quiera alquilar ya lo hará como gran tenedor. Cuán absurda es la norma.
4. «Titular» es titular del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho que comporte un derecho de ceder en alquiler. La sociedad titular del usufructo sobre más de diez viviendas alquilables es gran tenedor.
5. La condición de gran tenedor se reputa en el *momento relevante del efecto de que se trate*. Para la prórroga del artículo 10.2, cuando se produzca su devengo; para el aumento de renta del artículo 36 de la Ley 6/2022, cuando se produzca su devengo; para el desahucio, cuando se interponga la demanda de desahucio.
6. Una persona jurídica *que alcanza la cifra crítica* es un gran tenedor, pero no lo son sus socios. Esto rige, en principio, también para las sociedades civiles de comuneros.
7. No se pierde el concepto por el hecho de que el inquilino sea un comunero de una comunidad de bienes que haya de reputarse gran tenedor o socio de una sociedad que se repute gran tenedora.
8. No es gran tenedora una sociedad por el hecho de formar parte de un grupo societario que en conjunto alcance la cifra crítica de la ley. No lo es una sociedad por el hecho de estar sujeta a relaciones de control horizontal con otras sociedades con las que comparte los mismos socios, aunque no se trate propiamente de un grupo societario.
9. No hay abuso de derecho cuando un gran tenedor enajena un inmueble, incluso a una sociedad *insider*, para dejar de estar en la condición de gran tenedor en el momento en que haya de tener lugar el efecto relevante.
10. Una comunidad de bienes carece *ceteris paribus* de personalidad jurídica, aunque esté dotada de una identificación fiscal, por lo que podría darse por concluida la cuestión respondiendo que una comunidad de bienes no puede ser tenedora de inmuebles ni arrendadora de inmuebles. Pero la cuestión no es tan simple porque, incluso habiéndose constituido como una sociedad civil abierta con personalidad separada, es muy débil la diversidad subjetiva de socio-comunero y sociedad civil.
11. Procede distinguir entre ser gran tenedor a los efectos de la finca común alquilada y ser gran tenedor respecto de otras fincas que el comunero titula en exclusiva.
12. El socio-comunero que *alquilara por su cuenta un inmueble propio* no sería considerado gran tenedor al efecto de *este contrato no comunal* por el hecho de que el ente comunitario hubiera alcanzado la cifra crítica, *salvo que la suma* de sus propiedades exclusivas y el número de metros que corresponda a su *cuota* en las viviendas en comunidad supere los 1500 metros cuadrados. Pero no si se llega a esta cifra crítica sumando la superficie *total* de todos los inmuebles que el sujeto que alquila una vivienda propia exclusiva tiene en comunidad.
13. Cuando se suman las superficies correspondientes a las cuotas de comunidad del comunero en cuestión, se suman las de todas las comunidades, aunque los comuneros de unas y otras no sean los mismos.
14. Existe gran tenedor en la situación siguiente *frente al inquilino de la comunidad*: tres (dos, cuatro, etc.) sujetos son comuneros de un

número de inmuebles o de una superficie que rebasan la cifra relevante. Se relacionan contractualmente con el inquilino como unidad de imputación, bien porque la comunidad de bienes se haya constituido como comunidad abierta con personalidad de sociedad civil, bien porque de hecho la posición contractual activa sea mancomunada porque ningún comunero pueda por su parte prestar por su cuenta todo el uso requerido, que tampoco se puede prestar por partes. La situación es la misma que en la especie anterior cuando sólo uno de los comuneros celebre, con efectos mancomunados, el contrato de alquiler. Y también cuando todos los comuneros firmen parciariamente todos los contratos de alquiler, cada uno por su cuota, si está cedido el uso de todas las cuotas.

15. El comunero, que lo es con otros en magnitud superior a la cifra crítica, no es gran tenedor si

alquila su cuota de dominio en uno, en varios o en todos los inmuebles en comunidad. Pero es que tampoco es arrendador de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues el alquiler de una cuota de dominio no sirve para transferir al cocontratante un derecho de posesión como arrendatario.

16. Si una *herencia indivisa* comprende viviendas que superen la cifra crítica de gran tenedor, aquélla lo será si el arrendamiento se celebra en nombre de la herencia o mancomunadamente por los herederos. Pero un coheredero que dispone de inmuebles residenciales propios por debajo de la cifra crítica no suma, para alcanzarla, las cuotas que posea en cada inmueble hereditario, porque de hecho no tiene ninguna cuota sobre tales inmuebles, sino sobre la herencia en su conjunto, que es una universalidad intangible y no es inmueble ni vivienda.